

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'430'000 für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47, 8405 Winterthur

Antrag:

Für die Neuerstellung eines Ökonomiegebäudes (Laufstall für Milchkühe) für den Pachtbetrieb Weierstrasse 47, 8405 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt CHF 1'430'000.00 bewilligt, wovon CHF 430'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'043) gehen und CHF 1'000'000.00 zu Lasten der Laufenden Rechnung (Globalkredit) der Produktgruppe Immobilien.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2009.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse werden heute in zwei Ställen 40 Kühe sowie zehn Jungtiere gehalten. Insgesamt 24 Tiere müssen an einem anderen Ort gehalten werden, da auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Der grössere der beiden Ställe stammt aus dem Jahr 1972, der kleinere aus dem Jahr 1984. Beide entsprechen in vielerlei Hinsicht nicht den Standards und Anforderungen an einen modernen und wirtschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb. Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien durchgeführte Untersuchung des Zürcher Bauernverbandes vom Dezember 2010 kommt zum Schluss, dass beim Betrieb Weierstrasse „der Stall als schlecht und nicht mehr zeitgemäss zu taxieren ist und die täglichen Routinearbeiten wie das Füttern nur mit schwerer Körperarbeit durchführbar sind“.

Die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ aus dem Jahre 2007 schlägt vor, „den Betrieb zu erhalten, in seiner Entwicklung zu fördern und auf Milchwirtschaft sowie auf den Direktverkauf auszurichten. Die Existenzgrundlage für die junge Pächterfamilie soll gesichert werden, ein Stall erstellt sowie der Hofplatz saniert werden“. Der Grosse Gemeinderat nahm den Bericht im Jahr 2007 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis und hiess damit grundsätzlich auch die vom Stadtrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung gut.

Geplant ist der Bau eines Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls mit rund 62 Grossviehplätzen. Der Stadtrat unterbreitet dafür dem Grossen Gemeinderat einen Kredit in der Höhe von CHF 1'430'000.00.

Die Investition von CHF 1,43 Mio. erfolgt in eine Liegenschaft des Finanzvermögens und wird hauptsächlich (CHF 1 Mio.) über die Laufende Rechnung finanziert. Das bedeutet zum

einen, dass die Investition keine Abschreibungskosten generiert und demzufolge die Laufende Rechnung nicht über Jahre belasten wird. Zum andern steht das Bauvorhaben auch nicht in Konkurrenz zu den Investitionsvorhaben des allgemeinen Verwaltungsvermögens, wie zum Beispiel Schulhäusern.

2. Ausgangslage

2.1 Die Grundsätze der städtischen Landwirtschaftspolitik

Die Stadt Winterthur ist heute (Stand 1.4.2011) Eigentümerin von zehn Landwirtschaftsbetrieben; acht davon liegen auf Stadtgebiet bzw. am Stadtrand auf Gemeindegebiet von Wiesendangen und je einer befindet sich in Ellikon am Rhein und in Zell. Diese Betriebe sind für die Stadt Winterthur wichtig: Die Pächterfamilien bewirtschaften städtisches Landwirtschaftsland und stellen der Bevölkerung naturnah und regional produzierte Produkte zur Verfügung; die Betriebe erfüllen wichtige Funktionen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz, schaffen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen und helfen so, die Biodiversität zu erhalten. Beim städtischen Pachtland handelt es sich zudem um wichtige Landreserven; unter anderem deshalb soll das Land auch in Zukunft im Eigentum der Stadt Winterthur bleiben, damit sie künftige Entwicklungen beeinflussen kann. Abgesehen davon kann die Stadt aus rechtlichen Gründen nur Landwirtschaftsland erwerben, wenn sie selbst auch Eigentümerin von Landwirtschaftsbetrieben ist.

Der Stadtrat hat für die Zukunft der städtischen Landwirtschaftspolitik folgende Grundsätze formuliert:

- Stadtentwicklung: Die Stadt besitzt einen erheblichen Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Stadtgebiet. Sie verfügt damit über erhebliche Landreserven und hat so die Möglichkeit, auf die Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen.
- Existenzsicherung: Die städtischen Betriebe sollen im Haupt- und nicht im Nebenerwerb betrieben werden und den Pächtern und Pächterinnen und deren Familien ein Existenz sicherndes Einkommen ermöglichen. Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten stellt die Stadt den Pächtern und Pächterinnen die dafür notwendige Infrastruktur zur Verfügung.
- Landschaftsgestaltung: Über Vorgaben und Auflagen bestimmt die Stadt mit, wie sich die Landschaft und das Landschaftsbild verändern sollen (Beispiel Hochstammobstbäume: Mit den Pächterfamilien der Betriebe auf Stadtgebiet ist vertraglich festgelegt, dass sich am Bestand der rund 800 Hochstammobstbäume auf städtischem Landwirtschaftsland substanziell nichts ändern darf).
- Naturschutz: Die Stadt unterstützt die Erhaltung und Förderung der Vielfalt von Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere. Wo möglich wird den im städtischen Naturschutzleitbild aufgeführten Grundsätzen nachgelebt (u.a. umweltschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, Herabsetzung der Nutzungsintensität, Initiierung von Vernetzungsprojekten zur Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen und naturnaher Lebensräume) – immer unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, der Wirtschaftlichkeit der Betriebe und der Existenzsicherung der Pächterfamilien.
- Biologische Landwirtschaft: Die Stadt befürwortet und fördert die biologische Landwirtschaft und unterstützt – wo möglich und umsetzbar – die Umstellung der städtischen Betriebe von der herkömmlichen auf biologische Landwirtschaft. Bei der Neuverpachtung von städtischen Betrieben wird – unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse – die Möglichkeit einer Umstellung geprüft und wenn möglich umgesetzt.

- Anliegen der Pächterfamilien: Die Wünsche und Bedürfnisse der Pächterfamilien werden wo möglich berücksichtigt und in die Zukunftsplanung mit einbezogen.

2.2 Die Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe

Mit ihren Landwirtschaftsbetrieben steht die Stadt vor komplexen Herausforderungen: Die agrarpolitischen Rahmenbedingungen zwingen die Landwirtschaftsbetriebe zu wachsen, zu rationalisieren oder sich auf arbeitsintensive Bereiche zu konzentrieren. Bei den meisten städtischen Pachtbetrieben sind heute die Voraussetzungen für eine Existenz sichernde Bewirtschaftung nicht oder nur zum Teil gegeben. Die Ökonomiegebäude sind in den meisten Fällen technisch sowie auch in der Substanz veraltet. Sie verunmöglichen eine rationelle und ökonomische Betriebsführung. Dies ist insbesondere auch beim Landwirtschaftsbetrieb an der Weierstrasse der Fall.

Die Stadt hat während der vergangenen Jahre alle Pachtbetriebe einer eingehenden Prüfung unterzogen, hat externe Expertenmeinungen eingeholt, die Pächterinnen und Pächter nach ihren Vorstellungen befragt und mit ihnen verschiedene Szenarien geprüft. Daraus wurde die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ entwickelt, welche das Parlament am 29. Oktober 2007 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen hat (GGR-Beschluss Nr. 2007/51).

Die Strategie zeigt auf, mit welchen Massnahmen die Betriebe längerfristig und nachhaltig auf ein solides Fundament gestellt werden können. Mittelfristig wird die Stadt noch acht Betriebe besitzen; vier davon werden in absehbarer Zeit nach dem Bioknospe-Label bewirtschaftet werden.

2.3 Der Zustand des Pachtbetriebes Weierstrasse

Der städtische Pachtbetrieb an der Weierstrasse wird seit 1996 in der zweiten Generation von der heutigen Pächterfamilie geführt. Zurzeit stehen ihr 35 ha Landwirtschaftsland zur Verfügung; davon sind 22 ha städtisches Pachtland. Bis ins Jahr 2007 wurden auf dem Betrieb rund 20 Kühe und 22 Jungtiere gehalten. Nach Verabschiedung der städtischen Zukunftsstrategie investierte der Pächter rund CHF 250'000 in den Zukauf von Milchlieferrechten sowie in die Erhöhung des Viehbestandes.

Die beiden Ökonomiegebäude aus den Jahren 1972 bzw. 1984 bieten Platz für 40 Kühe. Da lediglich in einem Stall eine Melkanlage vorhanden ist, müssen jeweils zur Melkzeit am Morgen und am Abend 10 Kühe vom unteren in den oberen Stall zum Melken und danach wieder zurück geführt werden. Kälber werden in sogenannten Iglus im Freien gehalten. 24 Jungtiere hat die Pächterfamilie auf einem Zuchtbetrieb in Wülflingen untergebracht, weil auf dem Hof der nötige Platz fehlt. Mindestens jeden zweiten Tag erhalten die Tiere Auslauf. Dazu steht ein behelfsmässiges Provisorium auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes zur Verfügung, das jedes Mal mit Strombändern abgegrenzt werden muss. Nachdem die Kühe in den Stall zurückgeführt und angebunden sind, muss der Platz von Hand gesäubert werden. Ebenfalls von Hand werden alle Tiere zweimal täglich gefüttert. Das Heu wird über dem Stall gelagert. Ein Transportsystem steht nicht zur Verfügung. Das Gleiche gilt für die Grossballen aus Stroh sowie gehäxseltem Mais, die im Freien gelagert werden.

Zeitgemässes und wirtschaftliches Arbeiten ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich: Gras, Heu und Silofutter müssen den einzelnen Tieren in mühsamer Handarbeit gefüttert werden. Der Mist muss täglich zweimal ebenfalls von Hand zusammengeschoben, auf einen Schiebkarren geladen und zum Miststock befördert werden.

2.4 Das Bauvorhaben entspricht der städtischen Zukunftsstrategie

Eine im Auftrag des Bereiches Immobilien der Stadt Winterthur durchgeführte Beurteilung der verpachteten Rindviehställe des Zürcher Bauernverbandes vom 1.12.2010 kommt zum Schluss, dass beim Betrieb Weierstrasse „der Stall als schlecht und nicht mehr zeitgemäss zu taxieren ist und die täglichen Routinearbeiten wie das Füttern nur mit schwerer Körperarbeit durchführbar sind“. Ferner wird darauf hingewiesen, dass „der Stall eher finster ist und die minimalen 15 Lux Licht im Winter wohl kaum erreicht werden“.

Die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ aus dem Jahre 2007 schlägt vor, „den Betrieb zu erhalten, in seiner Entwicklung zu fördern und auf Milchwirtschaft sowie auf den Direktverkauf auszurichten. Die Existenzgrundlage für die junge Pächterfamilie soll gesichert, ein neuer Stall erstellt und der Hofplatz saniert werden“.

Um den Bau des neuen Ökonomiegebäudes zu ermöglichen, hat die Pächterfamilie das Nachbarhaus zu marktüblichen Preisen von der Stadt dazugemietet. Nach Fertigstellung des neuen Ökonomiegebäudes soll der bisherige Stall zu einem Lagerraum ausgebaut werden. Die Pächterfamilie will in Zukunft noch mehr auf den Direktverkauf ihrer Produkte (Kartoffeln, Gemüse, Erdbeeren, Äpfel) setzen und die Hochstammbäume sowie die ausgedehnten Ausgleichsflächen pflegen.

3. Umsetzung der Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe - Gesamtleistungssubmission

Gestützt auf die „Zukunftsstrategie der städtischen Landwirtschaftsbetriebe“ sollen in einem ersten Investitionspaket die Pachtbetriebe Taggenbergstrasse 76, Gusslistrasse 30 und Weierstrasse 47 neue Ökonomiegebäude erhalten.

Der Stadtrat hat zu diesem Zweck am 18. Februar 2009 beschlossen, für die Planung und den Bau der drei Ökonomiegebäude eine Gesamtleistungssubmission durchzuführen. Am 1. Juli 2009 hat er das Resultat zur Kenntnis genommen und sich für das wirtschaftlich günstigste Angebot entschieden. Das mittlere Angebot war rund 12 % und das teuerste rund 18 % teurer. In der Folge wurde ein Totalunternehmer mit der Ausarbeitung der Projekte beauftragt. Bei diesem Vorgehen (gemeinsame Planung und Realisierung von drei Projekten) kann davon ausgegangen werden, dass die Gesamtausgaben rund 5 – 10 % tiefer liegen werden, als wenn jedes Projekt einzeln realisiert wird.

Die Standorte für die geplanten Bauprojekte wurden durch einen externen Architekten zusammen mit Vertretern des Bereiches Immobilien und den Pächtern festgelegt und der kantonalen Siedlungskommission KSK im Rahmen einer Begehung vor Ort präsentiert. Diese hiess die gewählten Standorte gut.

4. Das Projekt

Vorgesehen ist der Bau eines neuen Ökonomiegebäudes bzw. eines Laufstalls für Milchkühe sowie einer Hochsiloplanlage. In den bestehenden Gebäuden fallen kleinere Anpassungsarbeiten an. Die bisherigen Stallungen werden zu zusätzlichen Lagerflächen umgebaut.

Im neuen Ökonomiegebäude werden die Kühe, Rinder und Kälber artgerecht gehalten. Sie werden nicht mehr angebunden und verfügen somit während 24 Stunden am Tag über einen Auslauf ins Freie. Jede Kuh wird freien Zugang zu einem Liege- und Fressplatz haben.

Dank einer mechanischen Entmistung und Fütterung wird die Pächterfamilie mit beträchtlich weniger Arbeitsaufwand eine bedeutend höhere Zahl an Kühen, Rindern und Kälbern halten können. Der Neubau entspricht zeitgemässen betrieblichen Anforderungen und bildet eine Existenz sichernde Grundlage für die Pächterfamilie.

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Fachleuten erstellt. Es entspricht den ab 1. September 2013 geltenden Tierschutzvorschriften.

4.1 Projektbeschreibung

Architektonisches Konzept:

Das neue Ökonomiegebäude reiht sich mit seinen zwei Satteldächern und dem begrünten Flachdach nahtlos in die Umgebung ein. Diese ist geprägt durch relativ feingliedrige Gebäude – allesamt mit Satteldächern.

Der Gebäudesockel ist aus Beton, die darüber liegende Konstruktion ist aus Holz. Auf den Einbau von Fenstern wird weitgehend verzichtet. Belichtung und Belüftung erfolgen über eine Holzverschalung mit Zwischenräumen (Space Board). Die Satteldächer sind mit Ziegeln bedeckt; das dazwischen liegende Flachdach ist extensiv begrünt.

Raumprogramm:

Unter dem Boden:	Jauchegrube mit vier grossen Einstiegsluken und allen erforderlichen Entlüftungsöffnungen; Grauwassertank mit allen erforderlichen Leitungen und Vorbereitungen für den Einbau einer Pumpe.
Stall / Nebenräume:	Futterterrn mit Heulager, Fressgang, Fressplatz, Liegeboxen, Laufgang, Laufhof, Quergänge, Aufzucht, Kälber, Abkalbeboxen.
Wirtschaftsraum:	Melkstand, Warteraum, Milchzimmer, Technik, Garderobe WC/Dusche, Büro.
Bodenbeläge:	Lauf- und Fressgang mit Betonboden.
Bedachung:	Satteldächer mit Ziegeln; Flachdach begrünt.
Silos:	5 Hochsilos
Erschliessung:	Leitungen für Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon.
Umgebung:	Erstellen von Strassen und Plätzen mit Kiesbelag.

4.2. Ökologie

Es sollen nur Holz bzw. Holzwerkstoffe aus nachhaltiger Produktion mit FSC- oder PEFC-Label verwendet werden, prioritär Massivholz (Fichte/Tanne, Lärche oder Douglasie).

Das Dach ist von der Statik her so dimensioniert, dass später eine grossflächige Fotovoltaik-Anlage installiert werden kann.

4.3 Kostenvergleich

In den nachfolgenden Tabellen wird ein Kostenvergleich des vorliegenden Bauprojektes mit vergleichbaren privaten Objekten aufgezeigt. Zu diesem Zweck werden die von der Forschungsanstalt "Agroscope Reckenholz-Tänikon" (ART) entwickelten Kennzahlen für die Ermittlung von Grossviehplätzen, GVP (vgl. Tabelle 1) und die errechneten Mittelwerte für die Erstellung eines Grossviehplatzes (vgl. Tabelle 2) herangezogen.

Belegungszahlen:

			Berechnung Grossviehplätze Faktor	Total GVP
Milchkühe	Stück	57	1.0	57.0
Jungvieh zur Zucht bis 15 Mt	Stück	15	0.3	4.5
Kälber	Platz	6	0.2	1.2
Krankenstall / Abkalbebox	Stück	2	0.0	0.0
Total GVP				62.7

Diese Tabelle zeigt auf, dass das geplante Ökonomiegebäude 57 Milchkühen, 15 Rindern (bis 15 Monate) sowie 6 Kälbern genügend Platz bietet.

Kostenvergleich:

GVP	Basis Kostenvergleich: Gebäudekosten zu Lasten Stadt (BKP 2) plus Kosten Betriebseinrichtungen zu Lasten Pächterschaft (BKP 3) Total CHF	Kosten pro Grossviehplatz Ökonomiegebäude Weierstrasse CHF	Mittelwert Grossviehplatz gemäss Statistik ART CHF
62.7	1'594'000.00	25'400.00	22'000.00

Der Kostenvergleich zeigt auf, dass die Erstellungskosten für einen Grossviehplatz im Ökonomiegebäude Weierstrasse in der Höhe von CHF 25'400.00 rund 15.5 % höher liegen als der von der Forschungsanstalt "Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) errechnete Mittelwert für einen Grossviehplatz in vergleichbaren Objekten. Diese Mehrkosten sind allerdings vor allem in den spezifischen Pächterinvestitionen begründet (vgl. nachfolgende Tabelle Objektvergleich).

Objektvergleich:

Objektvergleich	BKP 2 Zulasten Stadt	BKP 3 Zulasten Pächter	Total gerundet
Taggenbergstrasse 76 MKP 59.2	CHF 1'063'000.00 CHF/MKP 17'956.00	CHF 194'000.00 CHF/MKP 3'277.00	CHF 1'257'000.00 CHF/MKP 21'200.00
Gussliststrasse 30 GVP 61.7	CHF 1'075'000.00 CHF/GVP 17'423.00	CHF 415'000.00 CHF/GVP 6'726.00	CHF 1'490'000.00 CHF/GVP 24'100.00
Weierstrasse 47 GVP 62.7	CHF 1'095'000.00 CHF/GVP 17'464.00	CHF 499'000.00 CHF/GVP 7'958.00	CHF 1'594'000.00 CHF/GVP 25'400.00

Der Objektvergleich zeigt auf, dass die Gebäudekosten (BKP 2), welche zu Lasten der Stadt gehen, bei allen Ställen vergleichbar sind. Hingegen unterscheiden sich die Pächterinvestitionen (BKP 3, Betriebseinrichtungen) stark. Die Wahl der Betriebseinrichtungen obliegt jedoch der Pächterschaft, welche diese Investition auch selbst finanziert (vgl. Ziffer 5 nachstehend).

5. Investitionen durch die Pächterschaft

Beim Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse betragen die Investitionen, welche durch die Pächterfamilie vorzunehmen sind, rund CHF 499'000. Alle nachfolgend aufgeführten Gerätschaften und Einrichtungen sind durch die Pächterfamilie zu beschaffen: Liegeboxen, Selbstfanggitter, Innenabschränkungen, Tränkeanlage, Tierkratzbürste, Laufhofabschränkung, Abschränkung für Abkalbeboxen, Kälberstall und Aufzucht, Abschränkungen für Jungvieh, Entmistungsanlage für Fress- und Laufgang, Streifenvorhang für Ostfassade, Jaucheaufbereitungsanlage, Gummibeläge, Tierbehandlung und Verlad, Melkstand/Milchzimmer, Krippanstrich, Mehrpreis für Hochsiloanlage, Kraftfuttersilo, Grauwassertankpumpe usw. (Auflistung ist nicht abschliessend).

Im Sinne einer Gleichbehandlung hat die Pächterschaft Weierstrasse 47 bei der Erstellung von Hochsilos und Siloballenplatz lediglich die Mehrkosten gegenüber Fahrsilos zu übernehmen.

6. Investitionsausgaben

6.1 Kostenvoranschlag inkl. MWSt

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Parameter zum TU-Werkvertrag.

	Zulasten Stadt CHF	Zulasten Pächter CHF
Stall - Neubau (Werkpreis-Kostendach)	1'225'000	499'000
0 Allgemeine Planung	39'000	
1 Vorbereitungsarbeiten	6'000	
2 Gebäude	1'095'000	
3 Betriebseinrichtung		544'000
3 Hochsilo anstelle Fahrsilo (Anteil Fahrsilo zulasten Stadt)	45'000	- 45'000
4 Umgebung	32'000	
5 Baunebenkosten	8'000	
Erschliessung	95'000	0
4 Umgebung	65'000	
5 Baunebenkosten	30'000	
Umbauten Scheune	100'000	0
2 Gebäude	100'000	
Weitere Nebenkosten	28'000	0
Stadtratsreserve 5%	72'000	0
Total Bruttoinvestition	CHF 1'520'000	CHF 499'000

Total Bruttoinvestition	CHF 1'520'000.00
Investitionseinnahmen	<u>CHF 0.00</u>
Total Nettoinvestition	CHF 1'520'000.00
abzüglich	
bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit (10.12.2007)	<u>CHF 90'000.00</u>
Beantragter Kredit	<u>CHF 1'430'000.00</u>

6.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33043

Im Programm 2010/2011 sind eingestellt:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 (Planungskosten)	CHF 90'000.00
- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2011 (Ausführungskosten)	CHF 430'000.00
- Laufende Rechnung 2011 (Ausführungskosten)	CHF 1'000'000.00

6.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnungen und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (CHF 520'000) und der Laufenden Rechnung (1'000'000) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Laufende Rechnung).

Danach gelten Anpassungen, welche der reinen Werterhaltung einer Liegenschaft dienen und lediglich ihre Gebrauchsfähigkeit erhalten, als ordentlicher Unterhalt, welcher über die Laufende Rechnung abzuwickeln ist. Zum Unterhaltsaufwand zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort oder an den gebräuchlichen Stand der Technik sowie das Erfüllen von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Gemäss den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes berechtigen die Unterhaltsaufwendungen grundsätzlich nicht zu einer Pachtzinserhöhung (vgl. Art. 35a ff. Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG).

Unter Investitionen werden dagegen diejenigen Ausgaben verstanden, die für den Erwerb, die Erstellung sowie die Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte getätigt werden. Diese Ausgaben ermöglichen eine neue oder erhöhte Nutzung der Vermögenswerte in quantitativer oder qualitativer Hinsicht. Wertvermehrende Investitionen können zudem gemäss den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes eine Pachtzinserhöhung rechtfertigen (vgl. nachstehend Ziffer 8).

Um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren, ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden diese Kosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt dieses Vorgehen zu einer falschen Aufwandsdarstellung der Laufenden Rechnung und zu ungenauen Kennzahlen. Um eine transparente Renditerechnung der Liegenschaften im Finanzvermögen zu erhalten, ist eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und

Investitionen und die korrekte Verbuchung nötig. Gleichzeitig wird damit auch eine übermässige Äufnung von überbewertetem Grundeigentum und dessen Abschreibung zu Lasten der Laufenden Rechnung vermieden.

6.4 Kreditbewilligung

Als wertvermehrende Investitionen und demzufolge neue Ausgaben gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen, sondern eine zusätzliche Nutzung generieren. Dazu zählen vorliegend die Aufwendungen von insgesamt CHF 520'000 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens.

Beim vorliegenden Bauprojekt wurde aus Gründen der Transparenz darauf verzichtet, die Unterhaltsaufwendungen zu Lasten der Laufenden Rechnung vom Stadtrat als gebundene Ausgaben zu bezeichnen. Es werden vielmehr die gesamten Aufwendungen dem Grossen Gemeinderat zur Bewilligung unterbreitet.

7. Investitionsfolgekosten

7.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen¹.

Anlagewert

alter Buchwert	CHF 505'000.00
+ Investitionsausgaben	CHF 520'000.00
neuer aktivierter Wert	CHF 1'025'000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	CHF 1'031'000.00

Da der neue Buchwert den neuen zu aktivierenden Wert übersteigt, entsteht kein überbewertetes Grundeigentum.

Ertragsmöglichkeiten

Pachtzins Schopf und Land	CHF 2'440.00
Pachtzins gemäss Schätzung des Schweizerischen Bauernverbandes	CHF 30'270.00
Total Ertrag pro Jahr	CHF 32'710.00

Bruttorendite:

Bruttorendite: Ertrag x 100 / neuer aktivierter Wert	
CHF 32'710.00 x 100 / CHF 1'025'000.00	3.19 %

7.2 Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum

¹ Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

resultiert, welches mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben ist². Nachdem vorliegend kein überbewertetes Grundeigentum resultiert und die Bruttorendite 3.19 % beträgt, sind die anfallenden Zinskosten bei weitem gedeckt.

8. Pachtzinsberechnung

Der Schweizerische Bauernverband, Brugg, hat für den Betrieb Weierstrasse eine provisorische Pachtzinsschätzung vorgenommen. Sie basiert auf den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG), der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 (Anhang zur Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht vom 4.10.1993) sowie den vorliegenden Planungsgrundlagen. Gemäss Art. 37 LPG setzt sich der Pachtzins aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes sowie einer Abgeltung der mittleren Aufwendungen des Verpächters für Gebäude und Anlagen (Verpächterlasten) zusammen.

Der provisorisch ermittelte, gesetzlich höchst zulässige Pachtzins beläuft sich neu auf CHF 30'270.00. Der bisherige Pachtzins war auf CHF 14'000.00 festgesetzt, sodass die Erhöhung CHF 16'270.00 beträgt.

Der definitive Pachtzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung ermittelt. Er ist durch die zuständige kantonale Behörde (Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, ALN) bewilligen zu lassen.

9. Termine

Es wird zurzeit von folgendem Terminplan ausgegangen:

Einreichen Baueingabe: August 2011

Baubewilligung: Dezember 2011

Baubeginn: Juli 2012

Bauvollendung: November 2012

Die Bauarbeiten werden mit der Pächterfamilie resp. dem Bereich Immobilien abgesprochen und den Bedürfnissen bestmöglich angepasst.

10. Schlussbemerkungen

Der Landwirtschaftsbetrieb Weierstrasse hat ausgezeichnete Zukunftsaussichten. Das junge Pächterpaar will den Betrieb weiterentwickeln und voranbringen. Die beiden haben während der vergangenen Jahre substanziell in die Zukunft investiert. Sie wollen die Direktvermarktung forcieren und sind gewillt, an den städtischen Vernetzungsprojekten mitzumachen und sich auch für die ausgedehnten Ökologieausgleichsflächen, die zu ihrem Betrieb gehören, zu engagieren. Ferner wollen sie die Viehzucht bzw. die Milchproduktion weiter ausbauen. Um dieses Ziel auf ökonomische und zeitgemässe Art und Weise zu erreichen, sind sie zwingend auf den Neubau eines Ökonomiegebäudes angewiesen. Mit ihrem Einsatz für die Weiterentwicklung ihres Pachtbetriebes entsprechen sie den Vorgaben und Leitplanken, die in der Zukunftsstrategie für die städtischen Landwirtschaftsbetriebe umschrieben sind.

² § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Investition in eine Liegenschaft des Finanzvermögens erfolgt und hauptsächlich über die Laufende Rechnung finanziert wird. Das Bauvorhaben steht somit nicht in Konkurrenz zu den Investitionsvorhaben des allgemeinen Verwaltungsvermögens, wie zum Beispiel Schulhäusern.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

Pläne: Grundriss, Schnitte und Ansichten 1:250, Situation 1:500





